



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN.Dps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam perkara pokok:

OLIVIER EDUARD JULIENNE VAN den BROECK; Laki-laki, umur 48 tahun, pekerjaan swasta, Kewarganegaraan Belgia, beralamat di Jalan Tegak Cupek Gang Sita 78B, Banjar Anyar Kerobokan, Kuta Utara, Badung, Bali, Nomor Passpor EJ777348, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya: MILA TAYEB SEDANA, S.H. (N.I.A. 10.01104), dan NI KETUT RIMA NURDIANA, S.H. (N.I.A. B.96.10767), Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Mila Tayeb Sedana dan Rekan Jalan Villa Umalas Nomor 10, Kerobokan-Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Desember 2015; selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT**;

Lawan:

LAMRIA NAINGGOLAN; perempuan, lahir di Pematang Siantar, pada tanggal 06 September 1973 (42 tahun), agama Kristen, wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 22.01.003.0609973/0123844, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pekandelan No. 36 C, Lingkungan Dukuh Sari, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung; dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Gaspar M Lamapaha, SH., Advokat, alamat di Kantor Hukum Gasparo & Rekan Jl Juwet Sari No. 7 (Room 8) Suwung Kauh, ppepegan Denpasar Selatan, Bali; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 April 2016; selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT**;

Hal 1 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara intervensi:

I GUSTI AGUNG WIDNYA PUTRA, SE, Lahir di Tabanan, tanggal 14 Juni, 1964,

Agama Hindu, pekerjaan swasta, alamat Perumahan Padang Lestari Blok J-15, Lingkungan Padang Lestari, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung Provinsi Bali, NIK. 5103061406640001; dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, I Made Parwata, SH., FX. Jonion Raharjip, SH., & Rekan, alamat di Jalan Mertasari 196 Sidakarya Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juni 2016, yang selanjutnya disebut : **PENGGUGAT INTERVENSI:**

Lawan:

1. **OLIVIER EDUARD JULIENNE VAN den BROECK**; Laki-laki, umur 48 tahun, pekerjaan swasta, Kewarganegaraan Belgia, beralamat di Jalan Tegak Cupek Gang Sita 78B, Banjar Anyar Kerobokan, Kuta Utara, Badung, Bali, Nomor Passpor EJ777348, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya: MILA TAYEB SEDANA, S.H. (N.I.A. 10.01104), dan NI KETUT RIMA NURDIANA, S.H. (N.I.A. B.96.10767), Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Mila Tayeb Sedana dan Rekan Jalan Villa Umalas Nomor 10, Kerobokan-Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Desember 2015; selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT-I INTERVENSI;**
2. **LAMRIA NAINGGOLAN**; perempuan, lahir di Pematang Siantar, pada tanggal 06 September 1973 (42 tahun), agama Kristen, wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 22.01.003.0609973/0123844, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pekandelan No. 36 C, Lingkungan Dukuh Sari, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung, selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT-II INTERVENSI;**
Pengadilan Negeri tersebut ;
Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;
Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

Hal 2 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id SEPUTAN DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Maret 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register Nomor 186/Pdt.G/2016/PN.Dps., mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat menyewa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor **11732**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007, seluas **600** m² (Enam Ratus Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor **11734**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas **700** m² (Tujuh Ratus Meter Persegi), keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama **Lamria Nainggolan/Tergugat**, selanjutnya disebut Objek Sengketa;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor **91**, tanggal **26 September 2008**, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH., dengan ketentuan antara lain :
 - Jangka waktu sewa menyewa selama 30 (tiga puluh) tahun (Pasal 1);
 - Tergugat/Pihak yang menyewakan tidak menjaminkan objek sengketa kepada siapapun (Pasal 5);
 - Tergugat memberikan hak utama kepada Penggugat untuk membeli tanah ataupun mengoperkan kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat;
3. Bahwa untuk pengelolaan objek sengketa, Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus/mengelola, menyewakan dan memanfaatkan untuk mendapatkan hasil dari objek sengketa, sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Nomor **92**, tanggal **26 September 2008**, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
4. Bahwa Tergugat juga memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual, memindahtangankan dan melepaskan hak dengan cara apapun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat, berdasarkan Akta **Kuasa Untuk**

Hal 3 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung id
Menjual nomor 93, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris

BF. Harry Prastawa,SH.;

5. Bahwa oleh karena uang pembelian objek sengketa berasal dari Penggugat dan terhadap hal tersebut diakui pula oleh Tergugat, maka Tergugat membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008, yang antara lain menyatakan :
 - Bahwa seluruh keuangan dan biaya pembelian tanah-tanah tersebut dan sesuatu yang akan ada nantinya adalah berasal dari Penggugat;
 - Bahwa Tergugat tidak akan melakukan segala tindakan hak atas kepemilikan tanah tersebut kecuali secara khusus diperintah atau diminta untuk melakukannya oleh Penggugat;
 - Bahwa Tergugat berjanji dan setuju bahwa ia dan keluarganya tidak akan menjual, menjaminkan, menghibahkan, menyewakan kepada siapapun juga;
 - Pernyataan ini berlaku pula sebagai tanda terima/bukti penyerahan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tersebut kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan menerima;
6. Bahwa sekitar pertengahan tahun 2011, Tergugat meminta Sertifikat Hak Milik objek sengketa kepada Penggugat dengan alasan untuk mengurus penggabungan Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa dan mengurus IMB. Terhadap permintaan tersebut dipenuhi oleh Penggugat dan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa kepada Tergugat;
7. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2015, Tergugat meminta Penggugat untuk membuat Surat Pernyataan (Statement) tertanggal 27 Juli 2015, yang telah dibukukan/diwaarmerk pada Notaris BF Harry Prastawa,SH, yang menyatakan antara lain : bahwa Penggugat memberikan ijin kepada Tergugat untuk menjual objek sengketa dengan harga yang disetujui bersama oleh Penggugat dengan Tergugat dan Penggugat bersedia meninggalkan objek sengketa setelah mendapatkan seluruh uang hasil penjualan yang dibayarkan langsung ke rekening Penggugat;

Hal 4 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Milik Objek Sengketa, walaupun sudah beberapa kali diminta oleh Penggugat, demikian pula Tergugat tidak pernah memberitahukan atau menanyakan kepada Penggugat mengenai harga objek sengketa apabila ada pembeli;

9. Bahwa ternyata Penggugat memperoleh informasi terhadap objek sengketa telah dilakukan proses jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Notaris Herman Boy Prakoso, dan ternyata pula sejak tahun 2011 Tergugat telah menjaminkan objek sengketa pada BPR Mambal;
10. Bahwa Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan kepada Tergugat untuk dapat menyelesaikan permasalahan secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi hingga saat ini tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan kekeluargaan. Bahkan Tergugat selalu menghindar untuk bertemu dengan Penggugat;
11. Bahwa Penggugat telah melaporkan tindakan Tergugat atas dugaan telah terjadi tindak pidana Penggelapan Hak Atas Barang Tidak Bergerak dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP pada yang berwajib, sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor STPL/1422/XI/2015/ BALI/RESTA DPS tanggal 5 Nopember 2015;
12. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor 01/6.XIVMT/2015 tertanggal 6 November 2015 Perihal : Somasi, kepada Tergugat, akan tetapi hingga saat ini, tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan musyawarah;
13. Bahwa perbuatan Tergugat tidak mengembalikan lagi Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa kepada Penggugat dan perbuatan Tergugat menjaminkan objek sengketa kepada BPR Mambal pada tahun 2011 hingga tahun 2015 serta perbuatan Tergugat mengalihkan/menjual objek sengketa kepada Pihak lain tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa

Hal 5 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id Nomor 91 tanggal 26 September 2008 dan sebagaimana Surat Pernyataan

tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1276 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa *"Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi dan bunga."*, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk dapat menghukum Tergugat memenuhi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91 tanggal 26 September 2008 dan Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat, dengan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa kepada Penggugat;

15. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat memenuhi prestasinya dan gugatan ini tidak sia-sia karena dikhawatirkan Tergugat akan mengalihkan, menjaminkan, memindahtangankan dan atau mengasingkan Sertifikat Hak Milik objek sengketa, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Sertifikat Hak Milik objek sengketa berupa :

- a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor **11732**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05135, seluas **600 m²** (Enam Ratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007, atas nama **Lamria Nainggolan**;
- b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor **11734**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas **700 m²** (Tujuh Ratus Meter Persegi), keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan,

Hal 6 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama **Lamria**

Nainggolan;

16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat memenuhi prestasinya kepada Penggugat maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar melakukan penyitaan terhadap :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor **11732**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05135, seluas **600** m² (Enam Ratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007, atas nama **Lamria Nainggolan**;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor **11734**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas **700** m² (Tujuh Ratus Meter Persegi), keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama: **Lamria Nainggolan**;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pengugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum :
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Nomor 92 tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 93, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008, yang dibuat dan ditandatangani Lamria Nainggolan;

Hal 7 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar

janji;

4. Menghukum Tergugat untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi :
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Nomor 92 tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 93, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008, yang dibuat dan ditandatangani Lamria Nainggolan;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Sertifika Hak Milik objek sengketa berupa :
 - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor **11732**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05135, seluas **600 m²** Enam Ratus Meter Perseg) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007, atas nama **Lamria Nainggolan**;
 - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor **11734**/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas **700 m²** (Tujuh Ratus Meter Persegi), keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama **Lamria Nainggolan**;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO);

Hal 8 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya bernama : Mila Tayeb Sedana, SH., dkk. sedangkan Tergugat hadir kuasanya di persidangan bernama: Garpar M Lamapaha, SH.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, melalui mediator, Hakim Pengadilan Negeri Denpasar bernama : Estas Oktavi, SH.MH, namun sesuai laporan mediator pada tanggal 17 Mei 2016 usaha perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat yang disertai dengan perubahan surat gugatan yaitu perubahan pada bagian petitum yang selengkapnya sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum:
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Nomor 92 tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Hany Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 93, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008, yang dibuat dan ditandatangani Lamna Nainggolan;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;
4. Menghukum Tergugat untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi:
 - Akta Pejianjian Sewa Menyewa Nomor 91, tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;
 - Akta Kuasa Nomor 92 tanggal 26 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris BF. Hany Prastawa,SH.;

Hal 9 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 93, tanggal 26 September 2008, yang

dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa,SH.;

- Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008, yang dibuat dan ditandatangani Lamria Nainggolan;
- 5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173 2/Kelurahan Kerobokan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1 1734/Kelurahan Kerobokan keduanya atas nama Lamria Nainggolan kepada Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008, yang dibuat dan ditandatangani Lamria Nainggolan selaku Tergugat;
- 6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Sertifikat Hak Milik objek sengketa berupa:
 - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05135, seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor 233 1/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007, atas nama Lamria Nainggolan;
 - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 m² (Tujuh Ratus Meter Persegi), keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Lamria Nainggolan;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Bahwa untuk selanjutnya yang telah termaktub termasuk posita dalam gugatan awal adalah tetap seperti semula;

Hal 10 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id dalam menanggapi gugatan Penggugat tersebut,

Tergugat melalui Kuasanya mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat:

DALAN EKSEPSI:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;
2. Bahwa formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Apabila salah satu atau kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut menjadi tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Syarat formil adalah bahwa dalil gugatan harus terang dan jelas (duidelijk), sedangkan syarat materiil adalah bahwa gugatan tersebut harus mengandung perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yaitu bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel) dan kekurangan pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:

Gugatan Pernggugat Tidak Jelas (Obscuul libe1):

- a. Pada angka 1 Gugatannya, Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat menyewa 2 bidang tanah yaitu: tanah-tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M dan Sertipikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 m2 keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama: Lamria Nainggolan, dan Tergugat, namun dilain pihak pada angka 4, Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat mendapat kuasa mutlak dari Tergugat untuk mengalihkandan melepaskan hak atas tanah-tanah tersebut dengan cara apapun;

Hal 11 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu, pada angka 5 Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa

2 bidang tanah, sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas, dibeli dengan menggunakan uang dan Penggugat dan untuk itu dibuat pernyataan yang isinya membatasi Tergugat untuk tidak bisa melakukan tindakan kepemilikan atas dua bidang tanah tersebut;

c. Konstruksi hukum, sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b diatas, jejas-jelas membuktikan bahwa legalitas Penggugat sangat tidak jelas disamping juga sarat dengan pelanggaran hukum karena disatu sisi Penggugat mendalilkan dirinya sebagai penyewa sedangkan disisi lain dia memposisikan dirinya sebagai pemilik tanah-tanah yang disewanya yang secara hukum tidak dapat dibenarkan karena Penggugat adalah orang asing;

d. Dalam Petitum pada angka 2 dan 4 Penggugat meminta kepada majelis hakim sahnya akta-akta yang saling bertentangan dan meminta majelis hakim menghukum Tergugat berdasarkan akta-akta yang saling bertentangan sehingga putusan akan menjadi putusan yang non executable karena Akta Nomor 91 tanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, S.H. adalah akta tentang sewa menyewa, kemudian dibuat kesepakatan yang mengikuti Perjanjian Sewa Menyewa yaitu Akta Nomor 93 tanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama tentang kuasa mutlak yang dilarang undang-undang dan pada han yang sama dibuat Surat Pernyataan Nominee yang mengkonstruksikan Penggugat adalah pemilik tanah yang disewanya sehingga eksekusi atas akta-akta tersebut tidak akan bisa dilaksanakan karena saling bertentangan dan tidak sesuai dengan kaidah hukum;

Gugatan Pernggugat Kekurangan Pihak;

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perkara q quo tanah obyek serigketa telah dialihkan kepada pihak lain sehingga kalau Penggugat tidak menarik

Hal 12 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lain dalam maka putusan dalam perkara a quo akan menjadi putusan yang non executable;

Hal ini terlihat jelas dalam gugatan Penggugat secara jelas pada psita point 9 menyatakan : “bahwa ternyata Penggugat memperoleh informasi terhadap obyek sengketa telah dilakukan jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli pada Notaris Herman Boy Prakoso dan ternyata pula sejak tahun 2011 Tergugat telah menjaminkan obyek sengketa pada BPR Mambal” dan posita point 13 menyatakan : “bahwa perbuatan Tergugat tidak mengembalikan lagi Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa kepada Penggugat dan Perbuatan Tergugat menjaminkan obyek sengketa kepada BPR Mambal pada tahun 2011 hingga 2015 serta perbuatan Tergugat mengalihkan/menjual obyek sengketa kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, dst..... “;

Berdasarkan hal diatas, agar gugatan Penggugat tidak mubazir sudah seharusnya Penggugatpun menarik dan mengikutsertakan pihak lain sebagaimana telah diketahui dan diuraikan dalain gugatan Penggugat diatas, dimana Penggugat sudah seharusnya paham dan jeli dengan PARA PIHAK yang harus ditarik dalam gugatan tersebut karena dalam gugatan tersebut secara langsung Penggugat sudah berani menyebutkan/ menguraikan bahwa obyek sengketa telah dialihkan oleh Tergugat kepada Pihak lain berdasarkan Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Herman Boy Prakoso sehingga sudah sepatutnya harus ditarik pula sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan tidak diikutsertakan pihak lain dalam gugatan Penggugat sudah sepatutnya gugatan Penggugat ini tidak lengkap dan masih ada pihak lain yakni sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan point 9 dan 13 yang harus dijadikan sebagai pihak juga dalam gugatan ini agar apa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, oleh karena itu konsekuensi dan adanya pihak lain yang terlibat dalam perkara aquo akan tetapi tidak ikut ditarik sebagai pihak, maka qugatan Penggugat tersebut mengandung cacat hukum oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 13 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, gugatan Penggugat kabur (obscure libel) dan/atau tidak jelas (tidak jelas), dan oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil dalam "Eksepsi" di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dalil-dalil yang dikemukakan dalam "Pokok Perkara" ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam pokok perkara kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka 1 sampai angka 5 Gugatannya karena hubungan Tergugat dengan Penggugat tidak sebagaimana dikatakan dalam Gugatan Penggugat, melainkan hubungan yang didasarkan pada sistem nominee yaitu Penggugat meminjam nama Tergugat. agar Penggugat bisa memiliki tanah di Indonesia sehingga konstruksi hukum yang dibuat sedemikian rupa yaitu pada hari yang sama Tergugat dan Penggugat menandatangani 4 perjanjian yang terdiri dari 3 Akta dan 1 perjanjian bawah tangan berupa pernyataan. Tergugat mau melakukan ini karena Tergugat punya hubungan baik dengan Penggugat;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka 7 Gugatannya karena:
 - a. Pernyataan dalam bahasa Inggris yang dibuat oleh Penggugat dan disaksikan oleh Junidi Yusuf bukan pada tanggal 27 Juli 2015 melainkan pada tanggal 23 Juli 2015 dan kemudian pada hari yang sama dibukukan dalam daftar yang disediakan untuk itu oleh notaris BF. Harry Prastawa, SH dengan nomor 1170/Pendaftaran/2015;
 - b. Pada tanggal 24 Juli 2015, Tergugat dan Penggugat menandatangani Pernyataan lain dalam bahasa Indonesia yang mengamandemen beberapa hal dan pernyataan terdahulu yang dibuat oleh Penggugat, disaksikan oleh Junaidi Yusuf isinya antara lain:

Hal 14 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ant dan sud agreed upon amount of the sale” diartikan sebagai:

jumlah uang yang disepakati antara pemilik tanah dan penyewa tanah;

- pembayaran jumlah uang yang telah disepakati tersebut tidak harus ditransfer langsung dari pembeli ke penyewa tanah karena alasan teknis. Pembayaran jumlah uang yang telah disepakati tersebut harus dilengkapi bukti penerimaan uang dalam bentuk kuitansi atau pernyataan telah menerima pembayaran;
 - dikarenakan perjanjian ini adalah perjanjian internal antara pemilik ‘tanah dan penyewa tanah, maka pembeli tidak akan bertanggungjawab jika ada segala masalah yang timbul antara pemilik dan penyewa tanah bilamana salah satu pihak gagal melakukan kewajibannya. Penyewa tetap akan melakukan kewajibannya sesuai dengan pernyataan dalam bahasa Inggris;
 - penyewa tanah akan meninggalkan property yang dimaksud dalam keadaan yang layak terpakai;
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka 8 sampai angka 10 Gugatannya karena:
- a. sesuai dengan kesepakatan dalam bahasa Inggris oleh Penggugat, Tergugat tidak harus mengembalikan sertipikat atas obyek sengketa karena ijin menjual diserahkan kepada Tergugat;
 - b. kalau Penggugat adalah penyewa, quod non, Tergugat sebagai pemilik obyek sengketa tidak harus menyerahkan sertipikat atas obyek sengketa kepada penyewa;
 - c. Tergugat telah melakukan penjualan atas obyek sengketa, dan uang hasil penjualan obyek sengketa tidak mau diterima oleh Penggugat karena Penggugat menginginkan harga yang terlalu tinggi;
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka 11 Gugatannya karena pelaporannya tidak sesuai dengan fakta hukum yaitu:

Hal 15 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. masalah Tergugat dan Penggugat atas obyek sengketa adalah masalah

perdata utang piutang karena Penggugat belum menerima sepenuhnya uang hasil jual beli obyek sengketa bukan masalah pidana;

b. secara hukum obyek sengketa adalah milik Tergugat yang dibuktikan oleh tercantumnya nama Tergugat pada sertipikat atas obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka12 dan 13 Gugatannya karena tidak relevan lagi sebagaimana pertimbangan yang Tergugat telah sebutkan diatas;
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka14 Gugatannya karena isi Pasal 1276 KUHPerdata tidak menyatakan hal sebagaimana disampaikan pada angka 14 Gugatan Penggugat;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada pada angka15 dan 16 Gugatannya karena Penggugat tidak punya kualitas melakukan itu dan selain itu, obyek sengketa juga tidak ada pada penguasaan Tergugat lagi ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar memeriksa dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Hal 16 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI

ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah mengajukan Replik tertanggal 21 Juni 2016 dan Duplik tertanggal 28 Juni 2016;

Menimbang, bahwa *Penggugat Intervensi dalam surat gugatannya* tertanggal 28 Juni 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register Nomor 186/Pdt.G.Intv/2016/PN.Dps, mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat I dalam Intervensi dalam gugatannya baik pada positanya maupun pada petitumnya mendalilkan obyek sengketa yaitu:

a. Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M² atas nama Lamria Nainggolan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali;-

b. Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 M² atas nama Lamria Nainggolan terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali;

agar diletakan sita jaminan, padahal obyek sengketa tersebut kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat dalam Intervensi berdasarkan jual beli, sedangkan dilain pihak Penggugat dalam Intervensi tidak di tarik sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga Penggugat dalam Intervensi sangat berkepentingan untuk ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo agar dapat melakukan pembelaan serta memperjuangkan hak-hak dan kepentingannya;

2. Bahwa Penggugat dalam Intervensi adalah **pembeli** yang sah Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Akta-Akta yang dibuat dihadapan R.

Hal 17 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Herman Bey Prakeso, SH., MKn. PPAT di Kabupaten Badung, yaitu akta-akta

sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 30/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M² terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;
- b. Akta Jual Beli Nomor 31/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 M² terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;
3. Bahwa Penggugat dalam Intervensi membeli Obyek Sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang benar sebagaimana dimaksud dalam:
 - a. Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;
 - b. Ketentuan dalam Pasal 38,39 dan 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - c. Ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
 - d. Ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta;
 - e. Sebelum dilakukan jual beli, telah dilakukan pengecekan/pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengenai kesesuaian

Hal 18 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat-sertipikat hak atas tanah tersebut baik mengenai data yuridisnya maupun data fisiknya dan sertipikat-sertipikat tersebut dinyatakan sesuai dengan daftar dan Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, serta tidak diblokir, tidak ada catatan maupun tidak dalam keadaan disita;

- f. Pajak-pajak atas obyek sengketa telah dibayar lunas;
 - g. Harga jual beli telah dibayar lunas.
4. Bahwa dengan demikian Penggugat dalam Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik, hak-hak Penggugat dalam Intervensi **harus dihormati dan sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1341 paragraf 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdatayang bunyinya sebagai berikut: “ Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati ”;**
5. Bahwa dari dalil-dalil yang diajukan Tergugat I dalam Intervensi selaku Penggugat dalam perkara a quo, ternyata bahwa Tergugat II dalam Intervensi adalah **nominee** yaitu yang namanya digunakan oleh Tergugat I dalam Intervensi pada sertipikat-sertipikat Obyek Sengketa karena Tergugat I dalam Intervensi adalah orang asing dan hal ini sangat jelas ternyata dari konstruksi hukum sebagaimana dimaksud dalam perjanjian-perjanjian dan akta berikut ini:
- a. Tergugat I dalam Intervensi membuat perjanjian sewa menyewa atas Obyek Sengketa dengan Tergugat II dalam Intervensi sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
 - b. Kemudian Tergugat II dalam Intervensi memberikan kuasa kepada Tergugat I dalam Intervensi dengan membuat akta nomor 92 dan nomor

Hal 19 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

93 pada tanggal yang sama, yang mana akta-akta tersebut sangat tidak lazim bagi sebuah hubungan hukum sewa menyewa dan terlebih lagi kuasa sebagaimana dimaksud dalam **Akta nomor 93 merupakan Kuasa Mutlak sehingga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982;**

- c. Surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II dalam Intervensi pada tanggal yang sama yaitu tanggal 26 September 2008 yang menyatakan bahwa pembelian Obyek Sengketa menggunakan uang Tergugat I dalam Intervensi dan membatasi tindakan Tergugat II dalam Intervensi atas Obyek Sengketa padahal secara formil Obyek Sengketa atas nama Tergugat II dalam Intervensi;
6. Bahwa sistim nominee atas tanah yang dibeli oleh orang asing adalah bertentangan dengan hukum sehingga perjanjian apapun yang dibuat oleh orang asing dengan nomineenya dengan maksud mengalihkan hak atas tanah ke orang asing tersebut menjadi **batal demi hukum** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan berikut:
 - a. Pasal 1, Pasal 9, Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dengan tegas mengatakan bahwa hak milik atas tanah tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang;
 - b. Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan sangat jelas mengatakan bahwa **“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali**

Hal 20 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat

(2), **adalah batal karena hukum** dan tanahnya jatuh ke Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”;

7. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana dimaksud pada angka 4 dan 5 diatas, seluruh perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dalam Intervensi dengan Tergugat II dalam Intervensi atas Obyek Sengketa menjadi **batal karena hukum dan tidak mengikat secara hukum** yaitu perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
- b. Akta nomor 92 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
- c. Akta nomor 93 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
- d. Surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II dalam Intervensi tertanggal tanggal 26 September 2008 yang dibuat oleh Tergugat II dalam Intervensi.

8. Bahwa Penggugat dalam Intervensi adalah Pembeli yang beritikad baik, maka selain hak-haknya harus dilindung oleh hukum dan dihormati sebagaimana dimaksud pada angka 3, juga masih tetap berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu **bahwa “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum keculi yang**

Hal 21 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah

batal karena hukum dan tanahnya jatuh ke Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali” walaupun perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dalam Intervensi dan Tergugat II dalam Intervensi batal karena hukum, namun hak-hak Penggugat dalam Intervensi tetap sah dan mendapat perlindungan hukum;

9. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka **perjanjian-perjanjian dan pengalihan Obyek Sengketa** yang dibuat oleh Penggugat dalam Intervensi dengan Tergugat II Intervensi adalah **sah dan berlaku serta mengikat secara hukum**, yaitu perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 30/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M² terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;
- b. Akta Jual Beli Nomor 31/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 M² terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;

10. Bahwa karena perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dalam Intervensi dengan Tergugat II dalam Intervensi batal karena hukum dan tidak mengikat secara hukum sebagaimana dimaksud pada angka 6 diatas, maka Tergugat I dalam Intervensi tidak berhak atas Obyek Sengketa dan wajib

Hal 22 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam Intervensi dalam keadaan kosong dan baik, apalagi Tergugat I dalam Intervensi sebagai pihak yang menempati obyek sengketa sebelumnya telah menyatakan menyetujui adanya jual beli tersebut serta bersedia untuk menyerahkan obyek sengketa, dan apabila Tergugat I dalam Intervensi tidak menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam Intervensi, maka cukup beralasan Tergugat I dalam Intervensi patut dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan yang dihitung sejak Putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar memeriksa dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM INTERVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Perjanjian-Perjanjian sebagai berikut:
 - a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
 - b. Akta nomor 92 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
 - c. Akta nomor 93 tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH.;
 - d. Surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II dalam Intervensi tertanggal tanggal 26 September 2008 yang dibuat oleh Tergugat II dalam Intervensi.adalah tidak sah, batal karena hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum Perjanjian-Perjanjian sebagai berikut:-

Hal 23 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Akta Jual Beli Nomor 30/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah

Sertipikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M² terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;

b. Akta Jual Beli Nomor 31/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah

Sertipikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 M², keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;

adalah sah dan mengikat secara hukum;-

4. Menghukum Tergugat I dalam Intervensi dan/atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak atas obyek sengketa tersebut untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam Intervensi yaitu:

a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11732/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M² terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;

b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11734/Kelurahan Kerobokan NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 M², keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propivinsi Bali atas nama Lamria Nainggolan;

beserta bangunan tempat tinggal yang berdiri dan ada di dua bidang tanah-tanah tersebut dalam keadaan baik dan kosong;

Hal 24 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

5. Menghukum Tergugat I dalam Intervensi membayar uang paksa (dwangsom)

sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila Tergugat I dalam Intervensi tidak menyerahkan Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud pada angka 4 Petitum ini kepada Penggugat dalam Intervensi sejak Putusan atas perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat I dalam Intervensi dan Tergugat II dalam Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM PERKARA POKOK:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat / Tergugat II dalam Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat / Tergugat I dalam Intervensi Untuk seluruhnya; atau mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, *Para Tergugat Intervensi telah mengajukan jawaban* masing-masing sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I Intervensi:

Menimbang, bahwa atas gugatan Intervensi tersebut Tergugat Intervensi I mengajukan jawaban sebagai berikut:

- 1) Bahwa materi gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi sebagian besar pada pokoknya merupakan pengulangan dari materi jawaban, eksepsi dan duplik dari Tergugat/Tergugat Intervensi II maka Tergugat Intervensi I tetap pada dalil-dalilnya semula dan mohon dalil-dalil Tergugat Intervensi I dalam gugatan dan replik untuk dinyatakan terulang kembali serta menjadi satu kesatuan dalam jawaban gugatan intervensi ini;

KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA BELUM BERALIH DEMI HUKUM DAN MASIH MENJADI HAK MILIK DARI TERGUGAT INTERVENSI II:

Hal 25 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa menurut hukum perdata Indonesia perbuatan hukum tanpa/belum adanya penyerahan (levering) maka baru hanya menimbulkan perjanjian obligatoir saja dan bukan perjanjian zakelijk;
- 3) Bahwa berdasarkan Pasal 616 KUHPerdara, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdara antara lain dengan membalik nama dan membukukannya dalam register di Kantor Pertanahan; Dan dengan berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya diatur menurut ketentuan Pasal 19 UUPA;
- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka adanya peralihan hak atas tanah tidak ditentukan dan atau dibuktikan dengan akta jual beli melainkan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh pejabat yang berwenang serta diumumkan akta yang bersangkutan di Kantor Pertanahan tempat objek sengketa berada;
- 5) Bahwa mengingat akta jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II pada tanggal 23 Maret 2016 sampai saat ini belum dilakukan peralihan hak atau balik nama maka demi hukum objek sengketa kepemilikannya belum beralih (levering) dan masih menjadi hak milik Tergugat Intervensi II. Hal ini terbukti dengan Sertipikat Hak Milik No. 11732/Kerobokan, Surat Ukur No. 2331/Kerobokan/2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 600 M2 terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan Sertipikat Hak Milik No. 11734/Kerobokan, Surat Ukur 2329/Kerobokan/3007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 M2 terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, keduanya tercatat atas nama Lamria Nainggolan (Tergugat Intervensi II);
- 6) Bahwa dengan demikian kapasitas hukum (*persona standi in judicio*) dari Penggugat Intervensi menjadi kabur dan tidak jelas untuk masuk sebagai

Hal 26 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pihak dalam perkara *in quo*, karena yang menjadi objek perkara adalah perjanjian yang hanya mengikat antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II dan dalam hal ini Penggugat Intervensi bukanlah pihak dalam perjanjian yang berkepentingan untuk itu, sehingga patut dan beralasan hukum apabila gugatan intervensi ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

PENGGUGAT INTERVENSI BUKAN SEBAGAI PEMBEI YANG BERITIKAD BAIK YANG MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM:

- 7) Bahwa Penggugat Intervensi tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena Penggugat Intervensi membeli objek sengketa yang masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar dari Tergugat Intervensi pada tanggal 23 Maret 2016 yaitu setelah gugatan pokok Penggugat/Tergugat Intervensi I diajukan kepada Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 Maret 2016;
- 8) Bahwa selain itu Tergugat Intervensi I menolak dengan tegas dalil Penggugat Intervensi khususnya pada No. 3 dan 4 serta dalil Tergugat Intervensi II dalam jawaban gugatan intervensinya No. 3 hal. 4 yang pada pokoknya menyatakan jual beli objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur serta telah melalui tahapan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian terhadap data fisik dan data yuridis objek sengketa dan seterusnya karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
- 9) Bahwa pada kurun waktu tahun 2014, Penggugat Intervensi dan atau wakilnya selaku calon pembeli mengunjungi objek sengketa untuk melihat dan meninjau lokasi objek sengketa yang pada saat itu telah bertemu secara langsung dengan Tergugat Intervensi I. Penggugat Intervensi dan atau wakilnya tersebut juga telah dijelaskan mengenai kondisi objek sengketa dan duduk persoalan yang pada pokoknya terdapat perjanjian sewa menyewa dan utang piutang dengan jaminan kedua sertipikat hak milik obek sengketa antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II;

Hal 27 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10) Bahwa Tergugat Intervensi I juga telah mengajukan surat permohonan pemblokiran atas kedua objek sengketa kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 15 Oktober 2015 dan tanggal 27 Oktober 2015 yang kemudian diperpanjang kembali pada tanggal 28 Maret 2016;

11) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terlihat jelas Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II telah melakukan suatu hubungan hukum jual beli objek sengketa yang dilandaskan atas itikad tidak baik (*te kwader trouw*) dengan cara penyalahgunaan hak yang secara nyata telah merugikan kepentingan hukum dan hak-hak Tergugat Intervensi I;

12) Bahwa menurut Yurisprudensi MARI 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang kaidah hukumnya menyatakan "*Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu*";

13) Bahwa dengan demikian maka dalil-dalil Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II tersebut patut untuk dikesampingkan serta ditolak seluruhnya, dan jual beli objek sengketa yang dilandaskan atas itikad tidak baik adalah tidak sah dan mengikat menurut hukum yang berlaku;

PERJANJIAN-PERJANJIAN YANG DIBUAT OLEH TERGUGAT INTERVENSI I DENGAN TERGUGAT INTERVENSI II ADALAH BENAR, SAH DAN MEGIKAT BERDASARKAN ASAS DAN HUKUM YANG BERLAKU;

14) Bahwa melalui perspektif keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik, maka tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata. Perjanjian-perjanjian antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II tersebut dibuat sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud oleh ketentuan hukum yang berlaku, lalu apabila perjanjian-perjanjian yang dibuat tersebut sudah memperhatikan syarat keabsahan suatu perjanjian, maka

Hal 28 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung-138 KUHPerduta dan asas *pacta sunt servanda*

perjanjian-perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

15) Bahwa asas ini menyatakan suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, serta bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakannya kembali. Kehidupan kemasyarakatan hanya mungkin berjalan dengan baik jika seseorang dapat mempercayai perkataan orang lain. Ilmu pengetahuan kiranya tidak mungkin dapat memberikan penjelasan lebih dari itu, kecuali bahwa kontrak memang mengikat karena suatu janji serupa dengan undang-undang karena undang-undang tersebut dipandang sebagai perintah pembuat undang-undang. Jika kepastian terpenuhinya kesepakatan kontraktual ditiadakan, hal ini akan sekaligus menghancurkan seluruh sistem yang ada di dalam masyarakat. Oleh karena itu kesetiaan pada janji yang diberikan merupakan bagian dari persyaratan yang dituntut oleh akal budi alamiah;

16) Bahwa baik Penggugat Intervensi maupun Tergugat Intervensi II mendalilkan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang pada pokoknya menyatakan hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh orang asing dan peralihan hak milik kepada orang asing dilarang adalah tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya karena dalam perkara *a quo* tidak terjadi peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa dari Tergugat Intervensi II kepada Tergugat Intervensi I. Dan apabila Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II konsekuen dan konsisten dengan asumsinya tersebut maka seharusnya objek sengketa tersebut akan jatuh ke Negara, oleh sebab itu Tergugat Intervensi I menolak dengan tegas dalil Penggugat Intervensi No. 8 dalam gugatan intervensinya;

17) Bahwa pada prinsipnya tidak terdapat suatu aturan hukum dan undang-undang yang melarang seseorang untuk membeli hak atas tanah dengan menggunakan uang dari pihak lain dalam konstruksi hukum utang piutang

Hal 29 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jaminan yang tidak disangkal kebenarannya oleh Tergugat Intervensi

II). Begitupun juga pihak tersebut tidak dilarang untuk menyewa suatu objek hak atas tanah dari orang tersebut karena hubungan-hubungan hukum tersebut terpisah satu sama lain serta tidak bertentangan. Selain itu perjanjian-perjanjian yang dibuat para pihak dan dituangkan dalam akta otentik tersebut merupakan manifestasi konkrit dari asas kebebasan berkontrak yang harus dihormati menurut hukum yang berlaku. Dalam perkara *a quo* tidak benar apabila Tergugat Intervensi I dinyatakan telah mengalihkan atau mengambil alih hak kepemilikan atas objek sengketa dari Tergugat Intervensi II baik secara langsung maupun tidak langsung membatasi tindakan kepemilikan dari Tergugat Intervensi II, karena fakta yang sebenarnya terjadi adalah justru sebaliknya Tergugat Intervensi II telah melakukan tindakan kepemilikan secara bebas yang terbukti dengan menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat Intervensi;

18) Bahwa atas hal tersebut di atas Tergugat Intervensi I tidak keberatan apabila objek sengketa dijual kepada pihak lain dengan catatan uang milik Tergugat Intervensi I yang digunakan oleh Tergugat Intervensi II untuk membeli objek sengketa dikembalikan (vide pernyataan tanggal 23 Juli 2015), namun yang menjadi pokok permasalahan adalah Tergugat Intervensi II menolak untuk membayar penuh pengembalian uang milik Tergugat Intervensi I tersebut, oleh karena itu adalah benar dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat Intervensi menuntut pengembalian sertipikat objek sengketa sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat Intervensi II dan untuk menjamin kepentingan serta hak-hak dari Tergugat Intervensi I;

19) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 980 K/Pdt/2002 yang duduk perkaranya serupa dengan perkara *a quo*, dengan amar dan kaidah hukum yang pada pokoknya menegaskan serta menguatkan hubungan hukum utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat. Dengan demikian adalah sangat beralasan menurut hukum apabila dalil-dalil baik yang dikemukakan oleh

Hal 30 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Intervensi maupun Tergugat Intervensi II untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

DALIL PENGGUGAT INTERVENSI NO. 7 DAN PETITUM NO. 2 DALAM GUGATAN INTERVENSI BERTENTANGAN DENGAN HUKUM BAIK SECARA FORMIL MAUPUN MATERIIL:

20) Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, maka Penggugat Intervensi yang berusaha masuk dalam perkara *a quo* tidak memiliki legal standing (*persona standi in judicio*) untuk mempersoalkan dan menuntut pembatalan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat terlebih dahulu antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II sebagaimana diuraikan pada petitum No. 2 dalam gugatan intervensinya, karena Penggugat Intervensi bukanlah pihak dalam perjanjian-perjanjian tersebut dan tidak memiliki kepentingan untuk itu, sehingga dalil dan petitum yang demikian tersebut adalah jelas bertentangan dengan undang-undang dan patut untuk tidak dapat diterima;

21) Bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II yaitu Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 91 tanggal 26 September 2008, Akta No. 92 tanggal 26 September 2008, Akta No. 93 tanggal 26 September 2008, ketiganya dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, S.H., adalah akta-akta otentik, maka tuntutan pembatalan atas akta-akta tersebut harus melibatkan Notaris BF. Harry Prastawa, S.H., sebagai pihak yang ditarik dalam perkara *a quo*. Namun dalam acara intervensi ini Penggugat Intervensi menuntut pembatalan atas akta-akta tersebut tanpa menarik Notaris BF. Harry Prastawa, S.H., sebagai pihak, sehingga mengakibatkan **gugatan intervensi tersebut tidak sempurna, tidak mengikat dan kurang pihak;**

22) Bahwa terkait dengan dalil No. 20 di atas, Penggugat Intervensi bukanlah pihak yang memiliki kapasitas hukum untuk menuntut pembatalan atas

Hal 31 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peradilan yang dibuat oleh Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II, maka yang seharusnya memiliki kapasitas hukum untuk itu dalam perkara *a quo* adalah Tergugat Intervensi II yang diajukan dalam acara '**gugatan rekonsvensi**' oleh Tergugat Intervensi II dan bukan dalam acara '**gugatan intervensi**' oleh Penggugat Intervensi;

23) Bahwa dalam gugatan pokok perkara *a quo* Tergugat/Tergugat Intervensi II tidak mengajukan gugatan rekonsvensi terhadap Penggugat/Tergugat Intervensi I dan tidak pula mengajukan tuntutan/petitum yang meminta pembatalan perjanjian-perjanjian atau akta-akta yang dibuat oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat/Tergugat Intervensi II, maka dapat diartikan pada prinsipnya Tergugat/Tergugat Intervensi II tidak berkehendak untuk itu, sehingga demi hukum perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang tidak memiliki kepentingan atas perjanjian-perjanjian tersebut. Oleh sebab itu apabila dalil-dalil serta petitum-petitum Penggugat Intervensi tersebut diterima maka akan berakibat hukum putusan yang ultra petita;

24) Bahwa selain itu secara khusus pula dalam dalil No. 7 (a) dan petitum No. 2 (a) gugatan intervensinya, yaitu Peggugat Intervensi menuntut untuk menyatakan batal Perjanjian Sewa Menyewa No. 91 tanggal 26 September 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, S.H., adalah secara jelas bertentangan dengan undang-undang dan aturan hukum yang berlaku yaitu khususnya berdasarkan Pasal 1576 KUHPerdata yang menyatakan "*Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengsongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi*";

Hal 32 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



25) Bahwa berdasarkan pertimbangan hal-hal tersebut di atas, maka telah jelas dapat disimpulkan gugatan intervensi Penggugat Intervensi tersebut mengandung cacat yuridis baik secara formil maupun materiil, dan dengan demikian sangat beralasan hukum serta patut dan benar apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak seluruh gugatan intervensi Penggugat Intervensi atau setidaknya menyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima;

TERGUGAT/TERGUGAT INTERVENSI II TELAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN HAK (*MISBRUIK VAN RECHT*) TERHADAP KEPENTINGAN PENGGUGAT/TERGUGAT INTERVENSI I:

26) Bahwa Pasal 570 KUHPerdata mengatur tentang pembatasan hak milik yang diantaranya adalah tidak bolehnya seseorang melakukan tindakan penyalahgunaan atas hak milik (*misbruik van recht*), karena penggunaan hak milik tersebut dibatasi oleh kepentingan orang lain. Walaupun seseorang memiliki hak milik, tidaklah berarti ia boleh menyalahgunakan haknya tersebut. Penyalahgunaan hak adalah menggunakan hak milik sedemikian rupa dengan maksud merugikan orang lain sehingga kerugian itu lebih besar jika dibandingkan dengan manfaat yang diperoleh sebagai akibat dari penggunaan hak milik tersebut;

27) Bahwa selanjutnya menurut Prof. A. Pitlo (1995:143), meskipun perbuatan tersebut masuk akal dan tidak dengan maksud merugikan orang lain, akan tetapi manfaat yang diperoleh tidak seimbang dengan kerugian yang diderita oleh orang lain sebagai akibat dari penggunaan dari hak milik tersebut, maka hal yang demikian adalah termasuk dari penyalahgunaan hak milik;

28) Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat/Tergugat Intervensi II menyalahgunakan status hukum Tergugat/Tergugat Intervensi II selaku pemilik objek sengketa karena pada saat yang sama hal tersebut merugikan kepentingan Penggugat/Tergugat Intervensi I selaku pemegang jaminan sertipikat objek

Hal 33 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sengketa yang akan dijual tersebut sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat/Tergugat Intervensi II. Karena dengan dialihkannya sertipikat objek sengketa yang seharusnya adalah sebagai jaminan pelunasan utang, maka hak-hak Penggugat/Tergugat menjadi tidak terjamin, atau dengan kata lain penggunaan hak milik oleh Tergugat/Tergugat Intervensi II merupakan *misbruik van recht*,

29) Bahwa oleh sebab itu adalah patut dan benar apabila Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapatnya menyatakan perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II adalah sah dan mengikat menurut hukum serta mengabulkan seluruh gugatan pokok dari Penggugat/Tergugat Intervensi I;

30) Bahwa pada hakikatnya seluruh maanusia di muka bumi adalah sama di hadapan hukum yang bersifat universal tanpa memandang status sosial, suku bangsa, ras dan agama, tidak terkecuali Penggugat/Tergugat Intervensi I, maka dari itu Penggugat/Tergugat Intervensi I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa serta rasa keadilan dan moral yang hidup dalam masyarakat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat Intervensi I tetap pada dalil-dalil serta petitum-petitum dalam gugatan pokok perkara, dan dalam gugatan intervensi Tergugat Intervensi I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM GUGATAN INTERVENSI:

- 1) Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;
- 2) Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dari gugatan intervensi menurut hukum yang berlaku;

Hal 34 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat II Intervensi:

Menimbang, bahwa atas gugatan Intervensi Penggugat, Tergugat Intervensi II telah mengajukan jawaban tertanggal 14 Juni 2016 sebagai berikut:

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat/Tergugat TI Dalam Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi sedangkan terhadap dalil gugatan Penggugat Dalam Intervensi Tergugat/Tergugat II dalam Intervensi menyatakan menerilna dan membenarkan seluruhnya;
2. Bahwa terhadap posita gugatan Intervensi angka 1, ditanggapi sebagai berikut :
 - Pada dasarnya Tergugat II dalam Intervensi tidak keberatan dan sudah sepatutnya Pengugat Intervensi masuk dalam perkara a quo karena adanya kepentingan hukumnya terhadap :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. : 11732/Kelurahan Kerobokan berdasarkan NIB : 22.03.08.05135, Surat Ukur No. 2331/Kerobokan/2007, tertanggal 30 Januari 2007, seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Lamria Nainggolan;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. : 11732/Kelurahan Kerobokan berdasarkan NIB : 22.03.08.05135, Surat Ukur No. 2331/Kerobokan/2007, tertanggal 30 Januari 2007, seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Lamria Ninggolan;guna memperjuangkan kepentingan hukumnya terhadap obyek sengketa yang harus dilindungi dan dihormati oleh hukum, karena telah ada peralihan hak melalui Jual Beli yang dibuktikan melalui Akta PPAT;
 - Tergugat/Tergugat II dalam Intervensi sependapat dengan Pengugat Dalam Intervensi dimana dalam gugatan Penggugat/Tergugat I Dalam

Hal 35 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi sudah berani menguraikan bahwa obyek sengketa telah dialihkan oleh Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi kepada pihak lain dalam hal ini adalah Penggugat dalam Intervensi, sehingga sudah seharusnya ditarik dan diikutsertakan oleh Pengugat/Tergugat I Dalam Intervensi sebagai pihak dalam perkara a quo sebagaimana Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi telah uraikan dalam Eksepsi dan Jawaban tertanggal 14 Juni 2016 halaman 3 (Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak) ;

3. Bahwa terhadap posita gugatan angka 2, 3, 4, 8 dan 9 gugatan Penggugat Intervensi ditanggapi sebagai berikut :

- Terhadap kedua obyek sengketa telah dilakukan jual beli antara Tergugat/Tergugat II dalam Intervensi dengan Penggugat Intervensi yang dihuat dihadapan R. Herman Boy Prakoso, S.H., M.Kn Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Badung berdasarkan akta jual beli sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli No. 30/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 11732/Kelurahan Kerobokan NIB : 22.03.08.05135, Surat Ukur No.: 2331/Kerobokan/2007, tertanggal 30 Januari 2007, seluas 600 m (enam ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Lamria Nainggolan;
 - b. Akta Jual Beli No. 30/2016 tertanggal 23 Maret 2016 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. : 11732/Kelurahan Kerobokan berdasarkan NIB : 22.03.08.05135, Surat Ukur No.: 2331/Kerobokan/2007, tertanggal 30 Januari 2007, seluas 600 m (enam ratus meter persegi) terietak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Lantria Nainggolan;
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli kedua Sertifikat Hak Milik diatas tertera atas nama Lamria Nainggolan telah dilakukan proses tahapan

Hal 36 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pemeriksaan, penelitian dan pengkajian terhadap data fisik dan data yuridis kedua SHM tersebut dan buku tanah masih tercatat atas nama Tergugat/Tergugat II dalam Intervensi dan tidak dalam keadaan disengketakan atau dijaminkan serta disita sehingga Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi berhak untuk melakukan peralihan kepada siapapun oleh karena itu tidak ada dasar Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi mengklaim sebagai pemilik atas kedua obyek sengketa;

- Bahwa dengan telah dicatatkan dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap kepemilikan hak atas kedua sertifikat hak milik obyek sengketa tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi atas kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut sebagai bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang - Undang Pokok Agraria yang berbunyi bahwa "Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak - hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat; juncto pasal 1 angka 20 PP No. 7 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "sertifikat adalah surat tanda bukti, hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pen gelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang rna -masing sudah dibukukan da lam buku tanah yang bersangkutan", juncto pasal 32 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Sertifikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

Hal 37 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

- Bahwa sebagai pemegang hak sah atas kedua obyek sengketa tersebut Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi, sesuai dengan aturan yang berlaku berhak untuk mengalihkan kepada pihak ketiga/pihak lain sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga pada tanggal 23 Maret 2016 terjadi kesepakatan jual beli antara Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi dengan Penggugat Intervensi berdasarkan akta jual beli yang telah disebutkan diatas, karena yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah HAK ATAS TANAH bukan tanah tersebut ;
- Bahwa atas dasar yang sah Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi dan Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, oleh karena itu perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dipertegas oleh SEMA RI No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksana Bagi Pengadilan, dimana dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2012, pada halaman 7 angka IX menyatakan bahwa “perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak” ; dan dipertegas dalam putusan MARI sebagai berikut:
 1. Putusan MARI No. 539/K./Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan “sesudah berlakunya UUIPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”;

Hal 38 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Putusan MARI No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 menyatakan

“semenjak akta jual beli ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”;

3. Putusan MARI No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan “jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”;

Hal ini bertujuan untuk mewujudkan adanya kesatuan dan keseragaman akan suatu putusan pengadilan yang diatur oleh Mahkamah Agung RI guna memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik sehingga tidak berujung pada inkonsistensi putusan;

- Bahwa Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi dan Penggugat Intervensi sebagai pemilik sah atas kedua SHM tersebut berhak dan dilindungi oleh UU agraria dalam pasal 20 yang berbunyi: “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” jo pasal 37 pp No. 24 tahun 1997 yang pada pokoknya menyatakan bahwa : “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
- Bahwa terhadap jual beli (terdahulu) yang dilakukan oleh Tergugat/ Tergugat II Dalam Intervensi untuk memperoleh hak atas kedua obyek sengketa tersebut maupun jual beli antara Tergugat/ Tergugat II Dalam Intervensi dengan Penggugat Dalam Intervensi merupakan jual beli yang sah secara hukum yang dilakukan sesuai dengan sifat jual beli yakni KONKRET, TEPANG dan TUNAI yang mana tindakan konkret yang dilakukan antara Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi dengan Penggugat Dalam Intervensi adanya kehendak atau

Hal 39 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal yang diucapkan diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut dan gan diterimanya uang oleh Tergugat/Tergugat II Dalam Intervensi penjual) yang dibuatkan dengan perbuatan membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT R. Herman Boy Prakoso, S.H., M.Kn tertanggal 23 Maret 2016, tindakan terang yang dilakukan berupa perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan daerah kerjanya PPAT R. Herman Boy Prakosof S.H., M.Kn sehingga bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap, yang berarti bahwa Penggugat Dalam Intervensi selaku pembeli mendapat pengakuan dan Tergugat/Tergugat II dalam intervensi selaku penjual maupun sebagai pemilik hak atas tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum sedangkan tindakan tunai yang dilakukan berupa penyerahan hak atas tanah oleh Tergugat/tergugat II Dalam Intervensi dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga oleh Penggugat Dalam Intervensi yang tercantum dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT R. Herman Boy Prakoso, S.H., M.Kn, dimana telah menerima sepenuhnya uang jual beli sehingga berlaku sebagai bukti penerimaan yang sah. Oleh karena itu kedua Akta Jual Beli tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum;

4. Bahwa terhadap posita gugatan angka 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat Intervensi ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa perjanjian - perjanjian berupa :

1. Akta No. 91 tanggal 26 September 2008 mengenai sewa menyewa sebagaimana diuraikan dalam gugatan bahwa Penggugat bahwa Penggugat telah menyewa kedua bidang tanah obyek sengketa selama 30 tahun (pasal 1) dan Tergugat/pihak yang menyewakan tidak menjaminkan obyek sengketa kepada siapapun (pasal 5) dan Tergugat/Tergugat II dalam Intervensi memberikan hak utama kepada Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi untuk membeli tanah ataupun mengoperkan kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pengugat/Tergugat I dalam Intervensi ;

Hal 40 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, mahkamahagung.go.id
Putusan No. 92 tanggal 26 September 2008 mengenai Kuasa yang menyatakan

- bahwa memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual, menindahtangankan dan melepaskan hak dengan cara apapun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi;
3. Akta No. 93 tanggal 26 September 2008 mengenai Akta Kuasa Menjual, yang menyatakan bahwa “untuk mewakili pemberi kuasa (Tergugat) untuk menjual, memindahtangankan dan melepaskan hak dengan cara apapun milik pemberi kuasa stan mengajukan perubahan hak untuk kepentingan penerima kuasa terhadap kedau obyek sengketa tersebut”;
 4. Surat Pernyataan dibawah tangan tertanggal 26 September 2008; akta-akta perjanjian tersebut diatas merupakan akta yang bertentangan dan melawan hukum karena pada tanggal 26 Meret 2008, Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi dan Notaris/PPAT Bruno Fransikus Harry Prastawa, S.H. telah beritikad tidak baik dengan melakukan penyelundupan hukum, mengingat Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi adalah Warga Negara Asing yang berdasarkan UU Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria tidak memiliki Hak untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia;

- TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING;

Bahwa tentang Hak Milik diatur pada Undang-Undang Nornor 5 Tahun 1960 Tentarig Pokok Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) yaitu: Pasal 21 ayat (1) yaitu : “Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik”;

Bahwa Pasal ini dengan tegas mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah yang terletak di wilayah Republik Indonesia yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia artinya tidak ada satupun perbuatan atau upaya yang dapat dibenarkan secara hukum untuk memberikan hak milik atau mengalihkan suatu hak milik kepada Warga Negara Asing bahkan penguasaan secara sewenang-wenang oleh warga negara asing dalam hal ini Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi ;

Hal 41 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal diatas dengan tegas menutup semua kesempatan kepada Warga Negara Asing untuk mendapatkan Hak Milik atas. Oleh karena itu, setiap tingkah laku yang berindikasi pada munculnya kesempatan kepada Warga Negara Asing untuk memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan adalah merupakan sebuah penyelundupan hukum dan bertentangan dengan Peraturan Perundang - undangan yang berlaku di Indonesia. Penyelundupan hukum untuk memperoleh Hak Milik atas Tanah adalah sebuah bentuk pelanggaran nyata dan penghinaan yang dilakukan oleh seorang warga Negara Asing terhadap kedaulatan Hukum di Indonesia

TENTANG SYARAT SAHNYA PERJANJIAN Sewa Menyewa No. 91 tertanggal 26 September 2008 yang mana secara hukum syarat sahnya sebuah perjanjian diatur dalam KUHPerdota pasal 1320 yang menyatakan :“Untuk sahnya suatu Perjanjian diperlukan empat syarat”, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diriya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa syarat tersebut adalah syarat yang bersifat akumulatif, artinya perjanjian perjanjian No. 91 tentang Sewa Menyewa, perjanjian No. 92 tentang Akta Kuasa perjanjian No. 93 tentang Akta Kuasa kesemuanya tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Prastawa tidak akan sempurna sebagai sebuah perjanjian apabila ada salah satu syarat yang tidak terpenuhi. Oleh karena itu, syarat : “Suatu Sebab yang halal” adalah syarat objektif Perjanjian dimana perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektifnya maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum; Bahwa syarat “Suatu Sebab yang halal” haruslah ditafsirkan sebagai isyarat yang menyatakan bahwa segala bentuk perjanjian haruslah didasarkan pada hal-hal yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya Undang-undang No. 6 tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria ; dalam pasal 21 ayat (1) yang menyatakan :“Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik”. Dengan demikian

Hal 42 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian No. 91 tentang Sewa Menyewa, perjanjian No. 92 tentang Akta Nuasa perjanjian No. 93 tentang Akta Kuasa kesemuanya tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Prastawa,S.H., didasarkan pada hal- hal yang bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Bahwá perjanjian No. 91 tentang Sewa Menyewa, perjanjian No. 92 tentang Akta Kuasa Perjanjian No. 93 tentang Akta Kuasa kesernuanya tertanggal 26 September 2008 yano dibuat dlhadapan Notaris Bruno Fransiskus Prastawa dibuat berdasarkan kekhilafan atau ketidaktahuan salah satu pihak terhadap segala konsekuensi hukum yang lahir dari perjanjian terhadap hakikat objek yang menjadi pokok perjanjian haruslah dinyatakan batal demi hukum hal ini didasarkan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1322, yang menyatakan: "Kekhlilafan tidak mangakibatkan batalnya perjanjian, kecuali apabila kehilafan itu terjadi mengenai akibat barang yang menjadi pokok perjanjian";

Bahwa hal tersebut adalah sebuah fakta yang nyata tentang upaya Penggugat/Tergugat I Dalam Rekonvensi melakukan penyelundupan hukum di wilayah hukum Republik Indonesia dengan melakukan tipu daya kepada Tergugat/Tergugat II Dalam Rekonvensi agar bisa mendapatkan kesempatan untuk memilikihak milik atas tanah dan bangunan, yang pada dasarnya hal tersebut tidak diperbolehkan karena Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi adalah warga Negara Asing dan patut untuk dipertanyakan masuknya Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi kewilayah hukum Indonesia menggunakan visa apa?. Karena Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi telah melakukan perbuatan hukum dengan membuat perjanjian No. 91 tentang Sewa Menyewa, Perjanjian No. 92 tentang Akta Kuasa Perjanjian No. 93 tentang Akta Kuasa kesemuanya tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Prastawa, sehingga keberadaan Penggugat ketika masuk dan berada di Wilayah Hukum Indonesia tidak boleh bertentangan pula dengan undang-undang keimigrasian;

Hal 43 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id No. 91 tanggal 26 September 2008 yang dibuat

Bahwa perjanjian sewa dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastawa, S.H., tersebut juga bertentangan dengan syarat sahnya satu perjanjian mengenai "Suatu sebab yang halal" mengapa demikian karena secara jelas dalani perjanjian tersebut sebagaimana diuraikan Penggugat bahwa "Tergugat Memberikan HAK UTAMA kepada Penggugat untuk mernbeli tanah ataupun mengoperkan kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat" hal ini merupakan perjanjian yang tidak memenuhi asas itikad baik dan keseimbangan hukum, karena bagaimana mungkin dengan adanya perjanjian sewa menyewa saja tetapi bisa memberikan hak kepada Pengugat/Tergugat I Intervensi selaku orang asing (WNA) untuk membeli maupun memiliki hak atas tanah serta mengoperkan kepada pihak yang DITUNJUK oleh Penggugat/ Tergugat I Dalam Intervensi, hal ini patut untuk dipertanyakan apa kapasitas hukum Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi sehingga mempunyai kewenangan untuk itu padahal ini merupakan perjanjian sewa menyewa yang kedudukannya tidak bisa melampaui HAK dasar Kepemilikan atas kedua obyek sengketa. Sehingga sudah bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai adanya suatu sebab yang halal ;

- TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA NO. 91 TANGGAL 26 SEPTEMBER 2008 DENGAN SURAT PERNYATAAN TERTANGAGL 26 SEPTEMBER 2008;

Bahwa akta perjanjian No. 91 tanggal 26 September 2008 tentang Sewa Menyewa dengan Surat Pernyataan dibawah tangan tertanggal 26 September 2008 pada dasarnya adalah upaya Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi melalui Notaris Bruno Fransiskus Bruno Prastawa, S.H. dapat menguasai tanah obyek sengketa serta Sertifikat Hak Milik obyek sengketa yang tertera atas nama Tergugat/Tergugat II dalam Intervensi secara tidak berdasar; Dimana perjanjian tersebut adalah sebuah bentuk penyelundupan hukum, karena:

1. Secara logika akta perjanjian sewa menyewa, adalah akta yang dibuat berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. dimana terhadap perkara a quo hanyalah akta Sewa Menyewa,

Hal 44 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dipakai sebagai dasar oleh Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi untuk

mendalilkan gugatan dengan mengklaim dan menyatakan bahwa hak milik obyek sengketa sebagaimana dalam tertera dalam sertifikat hak milik tersebut seolah-olah merupakan milik Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi dengan meminta dan memerintahkan untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi tanpa adanya dasar yang sah;

2. Akta perjanjian No. 91 tanggal 26 September 2008 dan Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008 ini adalah sebuah upaya yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi melalui Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastawa, S.H. agar dapat menguasai kedua obyek tersebut, namun Penggugat/Tergugat I selain Intervensi tidak sadar bahwa perjanjian sewa menyewa maupun Akta Kuasa serta Kuasa untuk menjual tidak memberikan kewenangan kepada Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi untuk memiliki hak milik obyek sengketa dimana perjanjian tersebut adalah perjanjian yang batal demi hukum karena perjanjian tersebut merupakan perjanjian pinjam nama (nominee agreement) dimana hal tersebut adalah suatu hal yang terlarang untuk dilakukan dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan di Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka perjanjian No. 91 tentang Sewa Menyewa, perjanjian No. 92 tentang Akta Kuasa perjanjian No. 93 tentang Akta Kuasa kesemuanya tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Prastawa adalah Akta yang hatal demi hukum dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku Indonesia;

Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 26 Maret 2008 yang menyatakan bahwa Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi membeli tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo karena segala dana berasal dan Penggugat/Tergugat I dalam Intervensi adalah sebuah fakta bahwa seluruh Akta dalam perjanjian ini adalah

Hal 45 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id (Nominee Agreement) yang dibungkus dengan mekanisme hukum dan ini adalah bentuk nyata dan penyelundupan hukum yang dilakukan Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi melalui Notaris Bruno Pransiskus Harry Prastawa, S.H., dimana hal tersebut semakin mempertegas niatan Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi untuk mendapatkan keuntungan dengan melakukan penyelundupan hukum dan ini adalah sebuah pelanggaran nyata terhadap Kedaulatan Hukum di Republik Indonesia yang dilakukan oleh orang warga Negara asing; Dan dengan menerbitkan akta-akta tersebut, Notaris Bruno Pransiskus Harry Prastawa, S.H. dalam posisi dan perannya sebagai pejabat umum yang diamanatkan oleh undang-undang, telah membenarkan terjadinya penyelundupan hukum dan telah menjatuhkan derajat dan kode etik/profesinya sampai pada derajatnya yang terendah. Bahwa hal ini juga adalah alasan yang tidak dapat terbentahkan lagi untuk menyatakan bahwa terbitnya Akta perjanjian No. 91 tentang Sewa Menyewa, perjanjian No. 92 tentang Akta Kuasa perjanjian No. 93 tentang Akta Kuasa kesemuanya tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Pransiskus Prastawa, S.H. adalah bertentangan dengan hukum sehingga sudah sepatutnya akta-akta tersebut batal demi hukum;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Terqugat/Tergugat II Dalam Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo agar memeriksa dan memutuskan yang arnarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAN EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM PERKARA POKOK:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Pengugat Dalam Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM INTERVENSI:

- Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat/Tergugat I Dalam Intervensi;

Hal 46 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, atas gugatan Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 8 Agustus 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan Penggugat Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara perdata Nomor 186/Pdt.G/2016/PN.Dps.;
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, *Penggugat Intervensi* mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Bukti Penggugat Intervensi:

1. Bukti P I-1; Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 11732 surat ukur tertanggal 30 Januari 2007, Luas 600 M2, a.n Lamria Naingolan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung; (sesuai dengan foto copy yang disahkan) ;
2. Bukti P I-2; Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 11734 surat ukur tertanggal 30 Januari 2007, Luas 700 M2, a.n Lamria Naingolan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung; (sesuai dengan foto copy yang disahkan) ;
3. Bukti P I-3; Foto copy Akta Jual Beli No 30/2016, tertanggal 23 Maret 2016, dibuat dihadapan Notaris /PPAT R Herman Boy Prakoso, SH.MKn.; (sesuai dengan aslinya) ;

Hal 47 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Bukti P I-4; Foto copy Akta Jual Beli No 31/2016, tertanggal 23 Maret 2016, dibuat dihadapan Notaris /PPAT R Herman Boy Prakoso, SH.MKn.; (sesuai dengan aslinya);

5. Bukti P I-5 A; Foto copy Statement ; tertanggal 23 July 2015; (sesuai dengan asli) ;

6. Bukti P I- 5 B; Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 23 Juli 2015; (sesuai dengan asli) ;

7. Bukti P I-6; Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 24 Juli 2015; (sesuai dengan asli);

8. Bukti P I-7; Foto copy Surat Somasi/Peringatan No. 054/pjlaw/ltgs/VI/2016, tertanggal 27 Juni 2016; (sesuai dengan aslinya);

9. Bukti P I-8; Foto copy Surat Somasi/Peringatan No. 055/pjlaw/ltgs/VII/2016, tertanggal 25 Juli 2016; (sesuai dengan aslinya);

Bahwa bukti-bukti tersebut diberi tanda PI-1 s/d PI-8 telah diberi bea meterai secukupnya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar; kemudian dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, *Penggugat Intervensi* mengajukan saksi ahli sebagai berikut:

Pendapat ahli: (Dr I Wayan Wiryawan) ;

- Bahwa Perjanjian Nominee dapat dikatakan Perjanjian simulasi / Perjanjian Pura-Pura yang dilakukan oleh beberapa pihak dalam hal ini WNA dengan WNI ataupun WNI dengan WNI yaitu seolah-olah terjadi perjanjian;
- Bahwa Akibat hukum dari perjanjian pura-pura itu adalah batal demi hukum berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara karena suatu sebab yang terlarang dan pihak ketiga yang dirugikan dapat membatalkan ini;
- Bahwa Perjanjian Nominee / Perjanjian Pinjam Nama ini sering dilakukan dalam bidang kepemilikan tanah/bangunan atau saham perseroan terbatas yang dibuat oleh dan antara WNA dengan WNI dari perjanjian yang

Hal 48 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id demikian adalah dilarang undang-undang merujuk ketentuan sebagai

berikut:

Bahwa Pasal 33 ayat 1 dan 2 UU No. 25 tahun 2007 disebutkan adanya sanksi berkaitan dengan praktik nominee arrangement;

- Pasal 1, Pasal 9, Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- Bahwa Perjanjian-perjanjian yang diawali dengan Perjanjian Nominee terkait dengan kepemilikan tanah/bangunan yang kemudian dibuatkan perjanjian-perjanjian seperti: Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Utang-Piutang, dan pemberian Kuasa adalah termasuk katagori Perjanjian pura-pura dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa Perjanjian Nominee tidak diatur dalam undang-undang secara khusus termasuk juga definisi dari pada istilah Perjanjian Nominee;
- Bahwa Perjanjian yang isinya pada dasarnya menyatakan bahwa uang pembelian tanah/bangunan adalah milik dari seorang WNA kemudian menyatakan bahwa nama seorang WNI yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik atas Tanah adalah semata-mata pinjam nama yang kemudian dalam waktu yang bersamaan dibuatkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan subyek dan obyek yang sama adalah termasuk katagori perjanjian pura-pura dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tidak sah dan batal demi hukum disamping itu juga asas hukum menyatakan bahwa terhadap subyek dan obyek yang sama tidak dapat dalam waktu bersamaan dilakukan dua perbuatan hukum yang berbeda ;
- Bahwa Pihak-pihak dalam Perjanjian Nominee tidak mendapat perlindungan hukum, bila dipermasalahkan oleh pihak ketiga karena merasa dirugikan;

Hal 49 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Jual beli terhadap obyek tanah/bangunan yang dibebani hak sewa tidak menyebabkan hak sewa tersebut hilang terkecuali sebelumnya ada diperjanjikan;

- Bahwa Jual beli terhadap obyek tanah/bangunan yang dibebani hak sewa dan ternyata pihak menyewa tidak mengosongkan obyek jual beli tersebut padahal si penyewa sebelumnya telah membuat surat pernyataan menyetujui dan bersedia mengosongkan obyek jual beli tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi merujuk pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: *Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*;
- Bahwa Pihak-pihak dalam Perjanjian Nominee tidak dapat menuntut pertanggungjawaban kepada Pihak ketiga sebagai akibat dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang lainnya;
- Bahwa Apa bila terjadi jual beli yang ternyata ada kaitannya dengan obyek Perjanjian Nominee maka Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdara sebagaimana disebutkan dalam paragraf 2 disebutkan: *Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati* ;
- Bahwa Pihak Pembeli tanah hak milik/bangunan tidak dilarang mendapat bantuan pendanaan dari pihak lainnya termasuk dari seorang WNA;
- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang berdiri sendiri dan tidak terkait dengan Perjanjian Nominee yang dibuat antara WNI dengan WNA adalah tidak dilarang dan sah;
- Bahwa Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang telah memenuhi semua persyaratan terkait dengan jual beli tersebut;
- Bahwa Pemberian Kuasa mutlak terkait dengan jual beli atas tanah hak milik adalah dilarang sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Mendagri No.

Hal 50 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
14 Januari 2022 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai

Pemindahan Hak Atas Tanah;

- Bahwa Surat Kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantulkannya klausula bahwa pemberi kuasa akan mengesampingkan berlakunya Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdata mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa dimana pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa;
- Bahwa Peralihan Hak atas tanah telah terjadi apabila telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual beli antara Penjual dan Pembeli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat/Tergugat Intervensi-I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Bukti Penggugat/Tergugat-I Intervensi;

1. Bukti P-1; Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 26 September 2008, No. 91 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa SH.; (copy dari copy) ;
2. Bukti P-2; Foto copy Surat Kuasa tertanggal 26 September 2008, No. 92 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa SH.; (copy dari copy) ;
3. Bukti P-3; Foto copy Kuasa untuk menjual tertanggal 26 September 2008, No. 91 yang dibuat dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa SH.; (copy dari copy) ;
4. Bukti P-4; Foto copy Pernyataan tertanggal 26 September 2008 ; (copy dari copy) ;
5. Bukti P-5; Foto copy Statement, dan terjemahannya tertanggal 23 July 2015; (copy dari copy) ;
6. Bukti P-6 ; Foto copy Email dan terjemahannya tertanggal 6 Juli 2016; (sesuai dengan aslinya) ;

Hal 51 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa bukti-bukti tersebut diberi tanda P-1 s/d P-6 telah diberi bea meterai secukupnya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar; kemudian dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat/Tergugat-II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Bukti Tergugat/Tergugat-II Intervensi;

1. Bukti TII-Intv.1 ; Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 11732/Kelurahan Kerobokan, Surat Ukur No: 2331/Kerobokan/2007, tertanggal 30 Januari 2007, luas 600 m2 ; (copy dari copy) ;
2. Bukti TII-Intv.2 ; Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 11734 /Kelurahan Kerobokan, Surat Ukur No: 2329/Kerobokan/2007, tertanggal 30 Januari 2007, luas 700 m2 ; (copy dari copy) ;
3. Bukti TII-Intv.3; Foto copy Stetement tertanggal 23 July 2015; (copy dari copy) ;
4. Bukti TII-Intv.4; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 23 Juli 2015; (copy dari copy) ;

Bahwa bukti-bukti tersebut diberi tanda TII-Intv.1 s/d TII-Intv.4 telah diberi bea meterai secukupnya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar; kemudian dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat-I Intervensi dan Tergugat/Tergugat-II Intervensi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 7 Nopember 2016, kecuali pihak Tergugat/Tergugat-II Intervensi tidak mengajukan kesimpulan; dan selanjutnya menyatakan tidak ada mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Hal 52 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

DALAM PERKARA POKOK:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscure Libel) yaitu: Legalitas Penggugat adalah tidak jelas karena disatu sisi Penggugat mendalilkan dirinya sebagai penyewa, disisi lain Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pemilik dan petitum Penggugat pada angka 2 dan 4 saling bertentangan;
- Gugatan Penggugat kurang pihak berkaitan dengan posita gugatan pada posita point 9, point 13 yang menguraikan bahwa obyek sengketa telah didalilkan oleh Tergugat kepada pihak lain berdasarkan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Boy Prakoso sehingga sudah sepatutnya harus ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Tergugat mohon agar gugatan Pengugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut diatas Penggugat dalam repliknya telah membantahnya, yaitu yang pada inti pokoknya, bahwa gugatan Penggugat telah menjelaskan dasar hukum dalil gugatan, obyek sengketa serta posita dan petitum yang bersesuaian dan tidak terjadi penyimpangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat para pihak perkara tentang alasan-alasan eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Hal 53 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca serta mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat, dimana yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah :

- Bahwa Penggugat menyewa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11732/ Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05135, Surat Ukur Nomor 2331/ Kerobokan /2007 tanggal 30 Januari 2007, seluas 600 m2. (enam ratus meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11734/ Kelurahan Kerobokan, NIB 22.03.08.03.05133, Surat Ukur Nomor 2329/ Kerobokan / 2007 tanggal 30 Januari 2007 seluas 700 m2 (tujuh ratus meter persegi), keduanya terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara. Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Lamria Nainggolan / Tergugat, selanjutnya disebut Obyek Sengketa;
- Bahwa perbuatan Tergugat tidak mengembalikan lagi Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa kepada Penggugat dan perbuatan Tergugat menjaminkan obyek sengketa kepada BPR Mambal pada tahun 2011 hingga tahun 2015 serta perbuatan Tergugat mengalihkan/menjual obyek sengketa kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 91 tanggal 26 September 2008 dan sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 26 September 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat;

Bahwa atas dalil posita tersebut, Penggugat dalam petitumnya meminta agar akta-akta dan surat pernyataan tersebut diatas dinyatakan sah dan kepada Tergugat agar mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi akta-akta serta surat pernyataan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu: bukti P-1 berupa Perjanjian Sewa Menyewa, bukti P-2 berupa Surat Kuasa, bukti P-3 berupa Surat Kuasa untuk menjual dan bukti P-4 berupa surat Pernyataan, bukti P-5

Hal 54 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan berupa sistem serta terjemahannya, dari bukti-bukti surat Penggugat tersebut setelah dicocokkan dengan identitas tanah obyek sengketa seperti yang tertulis dalam surat gugatan adalah saling bersesuaian, dengan demikian dapat disimpulkan benar yang menjadi obyek perjanjian dalam akta-akta dan surat tersebut adalah tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dapat membuktikan bahwa telah terjadi hubungan sewa menyewa atas tanah sengketa antara Lamria Nainggolan (Tergugat) dengan Olivier E. Van dan Procek (Penggugat) atas tanah hak milik Tergugat;

Bukti P-3 dapat membuktikan bahwa Tergugat memberi Kuasa kepada Penggugat untuk menjual, memindah tangankan dan melepaskan tanah sengketa milik Tergugat termasuk didalamnya Penggugat dapat menetapkan harga, menerima uang hasil penjualan/ ganti ruginya;

Bukti P-4 dapat membuktikan bahwa tanah sengketa sesuai identitas dalam surat pernyataan tersebut telah diakui milik Tergugat dan uang untuk pembelian tanah-tanah tersebut adalah berasal dari Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila isi akta-akta tersebut harus dipatuhi / ditaati oleh para pihak tersebut diatas sesuai petitum Penggugat pada angka 2 dan angka 4, maka Penggugat mempunyai hak sewa atas tanah sengketa milik Tergugat selama masa sewa 30 tahun dihitung dari tanggal 26 September 2008 sampai dengan tanggal 26 september 2038 baru berakhir;

Bahwa jika isi akta tersebut dihubungkan dengan dalil posita gugatan Penggugat yang termuat dalam repliknya pada angka 5 menyatakan sesuai dengan pernyataan tanggal 23 juli 2015 Penggugat akan meninggalkan obyek sengketa tersebut dengan catatan apabila Penggugat mendapatkan pengembalian seluruh uang yang digunakan untuk pembelian tanah obyek sengketa sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dengan demikian Penggugat bersedia mengakhiri sewa atas tanah sengketa asal uang miliknya yang dipakai untuk membeli tanah obyek

Hal 55 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung 0000000,- (Enam milyar rupiah) dikembalikan oleh Tergugat

kepada Penggugat;

Bahwa jika dalil posita gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan bukti P-5, P-6, T-3, dan T.4, dimana sesuai Surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat memberi ijin kepada Tergugat selaku pemilik tanah obyek sengketa untuk menjual tanah obyek sengketa tersebut dengan ketentuan Penggugat menerima seluruh harga penjualan yang telah disepakati ditransfer ke rekening yang dipilih oleh Penggugat dan Penggugat bersedia meninggalkan property;

Bahwa dari dalil posita gugatan Penggugat tersebut diatas adalah sangat membingungkan, apakah yang menjadi tuntutan pokok Penggugat kepada Tergugat mengenai masalah uang pinjaman atau utang yang harus dikembalikan kepada Penggugat atau penyerahan keseluruhan harga jual tanah obyek sengketa, sedang kesepakatan harga jual tanah yang dimaksud tidaklah jelas diuraikan dalam dalil posita gugatan dan juga dalam surat pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I-3 dan bukti P.I-4 berupa akta jual belidapat membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli atas tanah-tanah obyek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat Intervensi dengan harga keseluruhan adalah sejumlah Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap jual beli atas tanah obyek sengketa yang telah terjadi tersebut, dalam perkara gugatan Intervensi Penggugat Intervensi menuntut penyerahan tanah obyek sengketa agar diserahkan dari Penguasaan Penggugat asal kepada Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca serta mencermati petitum gugatan Penggugat tidak ada satupun tuntutan yang mencantumkan tentang tuntutan pengembalian uang pembelian tanah atau tuntutan utang yang harus dikembalikan dari Tergugat kepada Penggugat atau tuntutan yang menuntut seluruh harga tanah hasil penjualan tanah obyek sengketa yang harus diterima oleh Penggugat, namun yang diminta oleh Penggugat sesuai petitumnya pada angka 2 dan angka 4 yaitu agar Tergugat dihukum untuk mentaati mematuhi dan

Hal 56 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan ISPAK Sewa-Menyewa, Akta Kuasa, Akta Kuasa Menjual dan Surat

Pernyataan tanggal 28 September 2008 sesuai maksud bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4;

Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan dari Penggugat (vide bukti P-5, P-6, T-3 dan T-4) Penggugat telah memberi ijin kepada Tergugat untuk menjual tanah obyek sengketa dengan ketentuan hasil penjualan tanah tersebut ditransfer ke Rekening yang dipilih oleh Penggugat dan Penggugat baru bersedia meninggalkan tanah obyek sengketa;

Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat sesuai bukti P-5, P-6, T-3 dan T-4 tersebut, dengan demikian pihak Penggugat dengan Tergugat tidak terikat lagi dengan Akta Kuasa, Akta kuasa Menjual dan Surat Pernyataan tertanggal 28 september 2008 tersebut, sedang mengenai perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat masih terikat oleh karena uang milik Penggugat belum dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat dan terdapat alasan bagi Penggugat belum mau meninggalkan tanah sengketa obyek sewa tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan membaca dalil-dalil posita gugatan Penggugat, Penggugat tidak menguraikan dengan rinci dan tegas dalam positanya dengan mengkaitkan dengan bukti-bukti yang dimilikinya dan tidak mencantumkan petitum yang jelas dan tegas yang didasarkan atas uraian posita yang rinci dan jelas maksudnya dan bahkan pula telah terdapat pertentangan atau kontradiksi antara posita dan petitum gugatan yang oleh karenanya dapat menyebabkan penyelesaian pokok perkara yang tidak jelas dan tidak tuntas;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menguraikan pendapat, salah satu diantaranya : bahwa bentuk eksepsi gugatan kabur didasarkan pada faktor yaitu petitum gugatan tidak jelas yaitu petitum tidak rinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada pendapat sarjana tersebut diatas jika dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan gugatan Penggugat kabur (Obscur libel);

Hal 57 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan kurang pihak, jika dihubungkan dengan dalil posita gugatan Penggugat pada angka 9 dan angka 13 dan juga bila dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak (vide bukti PI-3 dan PI-4) dapat disimpulkan bahwa benar terhadap tanah obyek sengketa telah terjadi jual beli antara Tergugat dengan orang yang bernama I Gusti Agung Widya Putra, SE., dimana pihak yang bersangkutan sekarang telah masuk sebagai pihak sebagai Penggugat Intervensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat intervensi tersebut pihak Penggugat asal menyatakan keberatan, namun dalam uraian posita gugatan Penggugat asal tersebut tidaklah secara jelas menguraikan atau menyebutkan kepada siapa jual beli tersebut dilakukan oleh Tergugat dan tidak disebutkan nomer akta atau surat-surat jual beli tersebut dan kemudian dalam potitum gugatan Penggugat asal tidak dimohonkan oleh Penggugat asal apakah jual beli tersebut sah atau sebaliknya;

Bahwa apabila menurut maksud posita gugatan Penggugat asal, jual beli obyek tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah dianggap merugikan akan hak Penggugat asal, maka sebaiknya pihak pembeli yang dimaksud tersebut (yang sekarang sebagai Penggugat Intervensi) juga didudukkan sebagai pihak Tergugat oleh karena peralihan tanah obyek sengketa tersebut sifatnya autentik dilakukan dihadapan Nataris PPAT;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita gugatan intervensi, Pengugat Intervensi menyatakan keberatan atas adanya akta-akta perjanjian sewa menyewa, akta kuasa, atau akta kuasa menjual dan surat pernyataan dinyatakan tidak sah dan sebaliknya Pengugat intervensi meminta agar jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat asal dengan Penggugat intervensi adalah sah dan kemudian Penggugat Intervensi meminta agar tanah sengketa diserahkan oleh Penggugat asal kepada Pengugat Intervensi ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil para pihak perkara tersebut diatas jika dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak perkara ternyata para pihak perkara

Hal 58 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah terdapat sengketa hukum yang diantaranya mengaku sama-sama mempunyai kepentingan hak yang dilanggar yang harus dituntut antara para pihak perkara, dengan demikian dengan didudukannya pihak pembeli (yang dalam hal ini Penggugat Intervensi) sebagai pihak Tergugat tidak kehilangan haknya untuk membela kepentingannya sebagai pihak Tergugat atau sebaliknya bisa melakukan gugatan balik/ gugatan intervensi kepada Penggugat asal dengan demikian persoalan pokok perkara antara para pihak akan menjadi tuntas dan tidak ada pihak yang dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut ternyata alasan-alasan eksepsi Tergugat cukup beralasan hukum dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dapat mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut diatas;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan dengan demikian, tentang materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Pnggugat berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM INTERVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan intervensi adalah bahwa Penggugat intervensi adalah pembeli yang sah atas tanah obyek sengketa, yang merasa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo dan Penggugat Intervensi menggugat pihak Penggugat asal selaku Tergugat I intervensi dan Tergugat asal selaku Tergugat II intervensi untuk memperjuangkan hak dan kepentingannya yaitu

Hal 59 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 100/Pdt. G/Itv/2016/PN Dps
Menurut jual beli atas tanah obyek sengketa dinyatakan sah dan agar Tergugat I
intervensi menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi tersebut pihak Tergugat I
intervensi telah membantahnya yang pada inti pokoknya menyatakan materi gugatan
intervensi dari Penggugat Intervensi sebagian besar pada pokoknya merupakan
pengulangan dari materi jawaban, eksepsi dan duplik dari Tergugat / Tergugat
Intervensi II maka Tergugat Intervensi I tetap pada dalil-dalilnya semula dan mohon
dalil-dalil Tergugat Intervensi I dalam gugatan dan replik untuk dinyatakan terulang
kembali serta menjadi satu kesatuan dalam jawaban gugatan Intervensi ini;

Sedang sebaliknya menurut Tergugat II Intervensi menyatakan menerima dan
membenarkan seluruh gugatan Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa dalam hal membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat
Intervensi telah mengajukan bukti surat dan telah didengar pendapat ahli sedang
sebaliknya pihak para Tergugat Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat;

Menimbang, bahwa dari gugatan Intervensi dihubungkan dengan jawaban
gugatan Intervensi dan bukti para pihak perkara tersebut dapat disimpulkan dan
diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa benar atas tanah obyek sengketa telah terjadi jual beli antara
Tergugat II Intervensi dengan Penggugat Intervensi;
- Bahwa benar atas tanah obyek sengketa keberadaannya masih terikat
dalam hubungan sewa menyewa antara Tergugat I Intervensi dengan
Tergugat II Intervensi dan benar sampai sekarang tanah obyek sengketa
masih dalam penguasaan Tergugat I Intervensi

Menimbang, bahwa dalam petitem gugatannya, pihak Penggugat Intervensi
meminta agar jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat II Intervensi
dengan Penggugat Intervensi dinyatakan sah dan menuntut kepada Tergugat I
Intervensi untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil para pihak perkara tersebut diatas jika
dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak perkara masing-masing pihak perkara

Hal 60 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps
Pihak Penggugat asal perkara Penggugat Intervensi merasa mempunyai kepentingan hak yang dilanggar antara pihak perkara tersebut dan sama-sama menuntut kepentingan haknya, karena merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan akan tuntutan hak para pihak perkara tersebut agar tercakup secara keseluruhan dan agar penyelesaian pokok perkara antara para pihak perkara lebih tuntas dan tidak merugikan kepentingan para pihak adalah lebih tepat pihak Penggugat intervensi yang selaku pembeli atas tanah obyek sengketa dari Tergugat II Intervensi didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara gugatan asal dengan penempatan para pihak tersebut tidak kehilangan hak Penggugat Intervensi yang didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara gugatan asal dapat membela kepentingannya serta menuntut akan haknya sebagai Penggugat rekonsvansi dalam perkara gugatan asal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas adalah masih berkaitan tentang kedudukan subyek-subyek pihak perkara yang berakaitan erat dengan alasan eksepsi dari Tergugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, dengan demikian majelis hakim memandang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut tentang materi pokok perkara gugatan intervensi ini, dengan demikian telah cukup alasan gugatan intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Intervensi berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PERKARA POKOK:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal 61 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Mengkhusus Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah:

Rp.446.000,- (empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

DALAM PERKARA INTERVENSI:

- Menyatakan gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;
- Menghukum kepada Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.026.000,- (satu juta dua puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari: Jumat, 2 Desember- 2016, dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh: I Dewa Gede Suarditha, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Sukanila, SH.MH., dan Made Sukereni, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari: Senin, tanggal 5 Desember 2016, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu pula oleh: Ketut Sri Menawati, SH., Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh: *Kuasa Penggugat/ Tergugat-I Intervensi, Kuasa Tergugat/ Tergugat-II Intervensi dan Kuasa Penggugat Intervensi*;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d.

T.t.d.

I wayan Sukanila, SH.MH.

I Dewa Gede Suarditha, SH.MH.

T.t.d.

Made Sukereni, SH. MH.

Hal 62 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Panitera Pengganti

T.t.d.

Ketut Sri Menawati,SH.

Perincian BiayaPerkara Pokok:

1. Pencatatan	Rp. 30.000,-
2. Proses.....	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp.345.000,-
4. PNBP Relas Panggilan.....	Rp. 10.000,-
3. Redaksi	Rp. 5.000,-
4. Meterai	Rp. 6.000,-
JUMLAH	Rp.446.000,-

(Empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Perincian BiayaPerkara Intervensi:

1. Pencatatan	Rp. 30.000,-
2. Proses.....	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 925.000,-
4. PNBP Relas Panggilan.....	Rp. 10.000,-
3. Redaksi	Rp. 5.000,-
4. Meterai	Rp. 6.000,-
JUMLAH	Rp.1.026.000,-

(Satu juta dua puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CATATAN :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding telah lampau, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal tertanggal 5 Desember 2016, Nomor 186/Pdt/G.Itv/2016/PN.Dps.telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 20 Desember 2016;

Panitera Pengganti,

T.t.d.

Ketut Sri Menawati, SH.

Hal 64 dari 64 halaman Putusan Perdata Nomor 186/Pdt.G/Itv/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)